

*STUDIO LEGALE*  
*Avv. Alessia Quadrini*  
*Patrocinante in Cassazione*  
*Via S. Amasio, n. 1/D – 03039 Sora (FR)*  
*Tel e Fax 0776/839059*  
*e.mail avvalessiaquadrini@alice.it*  
*pec alessiaquadrini@pec.avvocraticassino.it*

**TRIBUNALE di CASSINO**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliare**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 238/2018 – G.E. dott. SANDULLI**

**AVVISO DI VENDITA ex art. 570 e segg. c.p.c. – II delega**

Il sottoscritto Avv. Alessia Quadrini, con Studio in Sora (Fr), alla Via S. Amasio 1/D, tel. 0776/839059; mob. 347/5246730; e.mail: [avvalessiaquadrini@alice.it](mailto:avvalessiaquadrini@alice.it); pec: [alessiaquadrini@pec.avvocraticassino.it](mailto:alessiaquadrini@pec.avvocraticassino.it), nominato delegato alle operazioni di vendita con ordinanza del 20.01.2019 dal Giudice Dott. Sandulli, rende noto che il giorno 30.01.2025, ore 09.30 presso il Tribunale di Cassino, Sede distaccata di Via Tasso, piano secondo, innanzi a sé, si terrà la **vendita senza incanto**, esclusa la modalità telematica, del seguente compendio pignorato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione alla Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni ed integrazioni):

**LOTTO UNICO: immobile ubicato nel centro storico di Villa Felice, frazione del Comune di Colfelice (FR) in via Tasciotta, n. 25. Posto su tre livelli (seminterrato, terra e primo), destinato a civile abitazione ad esclusione del primo piano dove vi è una terrazza calpestabile. L'immobile è per due lati confinante con altre abitazioni poste a confine, mentre sul lato nord (frontale) e il lato ovest c'è una corte recintata, esclusa dal calcolo della stima in quanto la stessa ricade nell'area di un tratto di strada comunale. L'immobile presenta un piccolo ampliamento sulla parte nord e un piccolo ripostiglio, esclusi nella stima in quanto abusivi. Nella stima è stato calcolato il costo dell'abbattimento e del ripristino dei due corpi abusivi e della rimozione di una recinzione. In catasto fabbricati: Fg. 5, Part. 37, Sub 2, Categoria A4. Diritto di proprietà: 1/1. Stato di occupazione: libero.**

**PREZZO BASE D'ASTA: 15.000,00 Offerte in Aumento € 500,00.**

**Offerta minima: pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta indicato, cioè € 11.250,00.**

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta (ossia pari o superiore ad € 11.250,00), sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo d'asta al creditore a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

In caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui provengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

La vendita avverrà secondo le modalità di seguito descritte.

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cassino, in via Tasso, Piano II, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta;

2. il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di **90 giorni dall'aggiudicazione**;

3. (pagamento rateale in presenza di determinate circostanze);

4. **l'offerta dovrà contenere:**

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD  $\frac{1}{4}$  (È QUINDI VALIDA L'OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE);

d) l'assegno circolare non trasferibile, **di importo pari al 20% del prezzo offerto** a titolo di cauzione, intestato a TRIBUNALE ORDINARIO di CASSINO – CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI, seguito dal numero della procedura, da depositarsi in Cancelleria, per un **importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese; il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta;

e) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**

5. nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

6. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente;

7. il termine di 90 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione (FATTA SALVA LA PREVISIONE DI PAGAMENTO RATEALE): resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve; l'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione (ossia il prezzo indicato nel verbale di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO – CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI, da depositarsi in Cancelleria; per l'emissione del decreto di trasferimento, nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare, in Cancelleria, un anticipo sulle spese di registrazione e trasferimento pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari seguito dal numero della procedura; tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 31 agosto;

8. l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In

caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;

9. in caso di più offerte valide (**è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato, vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

10. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Si farà riferimento, in particolare, all'elaborato peritale depositato dall'esperto e disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalecassino.it](http://www.tribunalecassino.it) ; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

11. agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario si dichiara edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti;

12. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a

spese ed a cura della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario;

13. ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

14. per tutto quanto sin qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e le disposizioni contenute nell'ordinanza di vendita.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio descritti nell'elaborato peritale depositato dal CTU Geom. Claudio Barretta e disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunaledicassino.it](http://www.tribunaledicassino.it) o presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cassino o presso il professionista delegato, Avv. Alessia Quadrini presso il suo studio in – 03039 Sora (Fr), Via S. Amasio, n. 1/D, previo appuntamento; riferimenti telefonici sopra indicati.

In ogni caso, si fa espresso rinvio all'ordinanza di vendita emessa dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr. Sandulli che deve intendersi ivi integralmente trascritta.

Sora/Cassino, 28 novembre 2024

Il Custode /Professionista Delegato

Avv. Alessia Quadrini